



Oggetto: Comune di Monteroni D'Arbia (SI)

L.R. 65/2014, art. 32 – Variante semplificata al PRG art. 32 L.R. n. 65/2014 - ADOZIONE variante semplificata alla Scheda Norma n. 1 di PRG "Tassinaia – V.le Kennedy (Monteroni d'Arbia) ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della legge regionale 65/2014: adeguamento alle previsioni del Piano Strutturale vigente.

**Osservazione ai sensi dell'art. 32 c.2 della L.R. 65/2014**

### **Premessa**

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 31/07/2022 il Comune di Monteroni d'Arbia ha adottato, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, la variante semplificata relativamente alla Scheda Norma n. 1 di PRG "Tassinaia" vigente per adeguamento alle previsioni del Piano Strutturale vigente.

Il Comune di Monteroni d'Arbia è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 88 in data 30.11.2010, divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. del 20.04.2011, e di Piano Regolatore Generale approvato con Del. G.R. n. 374 del 12.04.1999 con successive varianti; non risulta dotato né di Regolamento Urbanistico né di Piano Operativo, pertanto ai sensi dell'art. 232 c.1 della L.R. 65/2014, "*Disposizioni transitorie per i comuni dotati solo di piano strutturale approvato*" alla data del 27 novembre 2014, procede all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224 dell'art. L.R. 65/2014 e con riferimento all'art. 232 c.2 "*Fino all'adozione del piano operativo, il comune può formare solo varianti semplificate al piano strutturale e al PRG di cui agli articoli 29, 30, 31 comma 3, e 35.*" In data 27.12.2019 con DCC n.120 è stato dato formale avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Monteroni d'Arbia e Buonconvento, ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 di cui alla seduta di Consiglio Comunale del 27.12.2019.

### **Contenuti della variante**

Il progetto si pone come principale obiettivo l'edificazione per funzioni prevalentemente residenziali, tenendo in particolare considerazione il dato geomorfologico quale elemento distintivo del modello insediativo. Il dato morfologico caratterizza il modello insediativo sia per quanto riguarda l'assetto urbanistico e planivolumetrico, sia per quanto riguarda le tipologie architettoniche e costruttive. Il comparto, caratterizzato da una consistenza quantitativa elevata, riveste un ruolo importante per la ricucitura urbana ed il completamento dell'area residenziale del capoluogo, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

La realizzazione della nuova viabilità, dell'area a servizi pubblici e del parcheggio pubblico antistante la zona del Centro Commerciale, apporterà benefici all'intera zona attraverso un processo di valorizzazione urbana che consentirà un intervento di riqualificazione dell'intero tessuto urbanistico circostante. Il progetto si colloca in ambito urbano, a margine dell'abitato recente del Capoluogo, nella zona antistante il centro commerciale. La trasformazione dell'area prevede la realizzazione di funzioni prevalentemente residenziali, articolate secondo un disegno a scala urbana fortemente strutturato, che prevede anche funzioni afferenti il terziario, il commerciale, attrezzature pubbliche, parcheggi e zone a verde; in particolare è prevista la realizzazione di un parco pubblico, attrezzato e integrato con il contesto territoriale, con gli spazi a verde preesistenti e collegato al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili che collegheranno il nuovo edificato al centro di Monteroni.

Il sistema degli spazi pubblici si pone come elemento qualificante della trasformazione, in particolare il parco ed il parcheggio pubblico, non sono concepiti come elementi di "risultato" ma con un ruolo centrale nel progetto portante di tutto il sistema infrastrutturale.



L'intento è quello di consentire una riqualificazione dell'intera area sia sotto l'aspetto infrastrutturale, area pubblica a verde attrezzato e parcheggio, che sotto quello ambientale, dando così un senso compiuto sotto il profilo urbanistico all'intera zona, che costituisce il centro nevralgico del centro abitato di Monteroni. Il disegno urbanistico prevede una edificabilità sviluppata su n. 23 lotti residenziali: n. 12 lotti per Ville isolate e n. 11 per Ville aggregate. Sono stati previsti n. 3 comparti autonomi, anche per ciò che riguarda i futuri tempi di attuazione e le relative opere di urbanizzazioni di pertinenza.

Il primo Comparto riguarda la zona delle Ville isolate, che si estende fino al margine dell'attuale Strada di Tassinaia; il secondo Comparto si sviluppa parallelamente alla viabilità di Viale Kennedy, il Comparto 3, che si sostanzia negli standards pubblici, interessa l'area antistante la zona del centro commerciale. L'obiettivo principale dell'intervento è stato quello di creare una soluzione progettuale che rispettasse il più possibile la morfologia del sito esistente, mediando nel contempo le esigenze legate agli aspetti residenziali del comparto, con una articolazione volumetrica congrua dal punto di vista dell'inserimento ambientale dei vari manufatti. L'Abaco progettuale consente la possibilità di edificare due tipologie di lotto: Ville Isolate e Ville aggregate, con 2 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato; le prime caratterizzate da un' unica unità immobiliare o al massimo due unità; la seconda tipologia, con ville aggregate fino a 4 unità residenziali. Il progetto prevede la costruzione di edifici unitari, mediante la creazione di ville mono o plurifamiliari, similari per caratteristiche morfologiche e costruttive, al fine di evitare una eccessiva frammentazione delle volumetrie ed il proliferare di manufatti disomogenei. Le scelte progettuali sono pertanto indirizzate a produrre edifici coordinati tra di loro, prevedendo per ciascun lotto l'uso della stessa tecnologia costruttiva, degli stessi materiali, dei rivestimenti e dei medesimi colori generali, pur nella variabilità architettonica di ciascun blocco edilizio, che sarà progettato in fase successiva. A livello tipologico gli edifici sono conformati secondo una aggregazione planimetrica lineare di blocchi edilizi omogenei: ciascun lotto consente la realizzazione di 1/2/3/4 unità immobiliari, con garages al piano seminterrato: gli appartamenti potranno essere organizzati in duplex, o, in alternativa, con 1 unità al piano terreno ed 1 unità al piano primo. Le unità residenziali si svilupperanno in modo sequenziale rispetto alla scansione dei vari lotti, a formare fabbricati articolati ed al tempo stesso lineari: le unità saranno dotate di numerosi spazi comunicanti con l'esterno, consentendo una ampia e reciproca integrazione con le aree a verde e le zone di pertinenza esterna.

Di seguito si riportano i dati quantitativi della proposta di Variante:

In base agli indici della vigente pianificazione e al recente DPGR n. 39/R del 24.07.2018 per la unificazione dei parametri urbanistici, si ricavano le potenzialità edificatorie massime dell'intervento:

- Volume edificabile max = VE max 22.500 mc
- Superficie Edificabile max (SE = VE/HU) = (22.500/3,00) SE max = 7.500 mq
- Numero appartamenti MAX = 75
- H max mt 7.00 (2 piani+seminterrato)
- Tipologia edilizia: edifici a villa o villini plurifamiliari
- Distanza dalle strade: mt 5,00
- Distanza dai confini: mt 5,00
- Distanza tra fabbricati: mt 10,00

### **1-Perimetri del Territorio Urbanizzato**

L'area oggetto di trasformazione denominata "Tassinaia", è stata classificata come "V.3 Pianura coltivata" nella tavola C.3 Statuto del Territorio: Sistemi e Sottosistemi del P.S. .



E' stata inoltre inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'Art.224 della L.R 65/2014, in quanto ricadente nelle "aree urbane" così come indicate nella *tavola C.6* di P.S. vigente "Trasformabilità del territorio".

Considerato che :

- ad oggi non è stata fatta una specifica variante al fine di identificare univocamente i perimetri del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 224 della LR 65/2014 su tutto il territorio comunale;
- all'interno del P.S. vigente non esiste una cartografia che riporti chiaramente le aree a prevalente ed a esclusiva funzione agricola, necessarie per identificare il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'Art 224 della L.R. 65/2014;
- con la variante di cui all'oggetto viene inteso quale perimetro del territorio urbanizzato quello composto dalle aree indicate come "Aree urbane" nella classificazione della *tavola C.6* "Trasformabilità del territorio" del P.S. vigente.

Ai sensi dell'art. 91 "Disposizioni generali" del Titolo VIII del PS "Attitudine alla trasformazione del territorio rurale" il PS definisce differenti livelli di trasformabilità del territorio rurale e per fare ciò classifica le aree in base ai loro gradi di trasformabilità.

Negli artt 94, 95 e 96 delle NTA è stato quindi riportato che "le aree agricole delle colline", "le aree agricole della pianura dell'Arbia" e "le aree agricole della pianura della Sorra" sono da considerarsi aree a prevalente o esclusiva funzione agricola.

Nella relativa cartografia *tavola C.6* "Trasformabilità del territorio", l'area oggetto d'intervento ricade effettivamente nelle "Aree urbane".

E' vero però che tale area ricade anche nel "Sottosistema ambientale V3- Pianura Coltivata", cioè quelle "... aree agricole prevalentemente caratterizzate da colture tradizionali organizzate su estesi appoderamenti , frequentemente attraversate da fossi di irrigazione che a volte costituiscono importanti reti ecologiche di connessione che si integrano con gli elementi lineari di connessione V2" Tali sottoambiti rientrano nel più grande "Sistema ambientale" di cui all'art. 34 delle NTA del PS e ne fanno parte "...i grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale".

Sembra quindi che tutte le aree agricole presenti nel territorio rurale siano identificate nella cartografia dei "Sistemi e Sottosistemi" della *tavola C3 (Parte Statutaria del PS)*, mentre solo alcune di esse rientrano nella definizione di "aree agricole a prevalente o esclusiva funzione agricola" di cui all'art. 40 della LR 01/2005, così come indicato nella *tavola C6* relativa alle "Trasformabilità del territorio" (*Parte Strategica del PS*).

Probabilmente l'intero territorio agricolo comunale doveva essere stato ricompreso in tale classificazione poiché l'art. 40 della LR 01/2005 evidenziava al co. 1 che "nell'ambito del territorio rurale, gli strumenti della pianificazione per il governo del territorio e gli atti di governo del territorio individuano le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola"

Per quanto sopra occorrono chiarimenti al fine di comprendere meglio perché oggi, nella definizione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 non si sia tenuto conto di tutte le aree agricole presenti nel territorio comunale e ricomprese nei sistemi e dei sottosistemi funzionali ambientali di cui alla *tav. C3*.



### **Valutazione di coerenza al PIT/PPR**

Si ricorda che con D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015 è stata approvata l'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, pubblicata sul B.U.R.T. n. 28 del 20/05/2015. La disciplina dei beni paesaggistici è parte integrante del PIT e pertanto si dovrà verificare la compatibilità delle trasformazioni e delle azioni previste dal procedimento in oggetto con la suddetta integrazione.

Si ricorda in particolare che ai sensi del Capo VII, art.20 comma 1 *“Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio” della Disciplina di Piano, “Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice” e che ai successivi commi 3 e 4 è riportato che “Gli strumenti di cui al comma 1, vigenti alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano, adeguano i propri contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della presente disciplina statutaria”, “ Le varianti agli strumenti di cui al comma 1, sono adeguate per le parti del territorio interessate, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall'articolo 21”.*

In data 17 maggio 2018 è stato sottoscritto il nuovo *“Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n.65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana, per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione”,* di cui allo schema approvato con D.G.R. n. 445 del 24/04/2018. L'art. 5 (Varianti oggetto di valutazione di coerenza al PIT/PPR nel Procedimento urbanistico ordinario) del suddetto Accordo stabilisce che *“Le varianti agli strumenti della pianificazione non ricomprese nelle fattispecie di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 4 [art. 4 comma 2: La procedura di conformazione si applica, ai sensi dell'art. 4 comma 2 dell'Accordo, a: a) gli strumenti della pianificazione territoriale; b) i piani operativi comunali; c) le varianti generali agli strumenti di cui sopra e ai regolamenti urbanistici, così come definite dalla L.R. n. 65/2014, rispettivamente, dall'art. 93 comma 4 e dall'art. 96 comma 3; d) le varianti agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica già conformati che interessino Beni paesaggistici, non ascrivibili alla categoria di “variante generale” ai sensi della L.R. n. 65/2014; art. 4 comma 3: “La procedura di adeguamento, di cui all'art. 21, si applica alle varianti agli strumenti della pianificazione territoriale, ai regolamenti urbanistici o piani operativi comunali vigenti che interessino Beni Paesaggistici, finalizzate esclusivamente all'adeguamento dello strumento al PIT-PPR (il c.d. “mero adeguamento” di cui all'articolo 31, comma 3, della L.R. 65/2014)”], che interessino Beni Paesaggistici, sono oggetto di valutazioni di coerenza al PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario ai sensi degli artt. 17,19, 20, 25, 49, 53 della L.R. 65/2014. La Regione e il MiBACT trasmettono al Comune e, per conoscenza, rispettivamente a MiBACT e Regione, le proprie eventuali osservazioni e i propri contributi ai provvedimenti adottati, ai sensi degli articoli 19 e 53 della L.R. 65/2014, prima della scadenza dei termini di legge, al fine di armonizzare le attività istruttorie dei due Enti.*

*All'esito di tale procedimento urbanistico:*

- non trovano applicazione le procedure semplificate di cui all'art. 143, comma 4 del Codice;
- il parere obbligatorio della Soprintendenza espresso nel procedimento autorizzativo ai sensi dell'art. 146 del

*Codice ha natura vincolante;*



- continua a trovare applicazione l'art. 23, comma 3 – Disposizioni transitorie- della Disciplina del PIT-PPR.”

Sulla base di quanto sopra esposto, si riportano di seguito i contenuti del PIT-PPR utili alla valutazione di coerenza della variante proposta, evidenziando le possibili criticità:

## **2-Abaco delle Invarianti**

### Invariante I-I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

La zona interessata dalle trasformazioni previste risulta classificata nel sistema morfogenetico di Fondovalle (FON) per la quale si evidenziano le seguenti criticità:

[.....] pressione insediativa molto cresciuta in tempi recenti, che ha comportato un consumo di suolo molto elevato con una grande concentrazione di strutture insediative, pesantemente esposte al rischio idraulico.

### Invariante II-I caratteri ecosistemici del paesaggio

La zona interessata rientra nella rete degli ecosistemi agropastorali classificata come matrice agrosistemica di pianura per la quale il PIT-PPR prevede la riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, il mantenimento di bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo, il miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.

### Invariante III-II carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

In relazione all'Invariante III del PIT-PPR la zona interessata risulta classificata nel morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare in merito al quale il PIT-PPR riporta le seguenti indicazioni per le azioni:

- Tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti;
- Evitare intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico;
- Mitigare l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti;
- Prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale;
- Evitare ulteriori urbanizzazioni di fondovalle e riqualificare le riviere fluviali.

Dagli elaborati grafici descrittivi della proposta di progetto, esaminando le tipologie edilizie e l'impianto planimetrico, l'intervento in questione potrebbe classificarsi come morfotipo “T.R.5 Tessuto puntiforme” per il quale si andrebbero a configurare le seguenti **criticità** in riferimento alla **III Invariante del PIT-PPR** :

- Assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa e all'alto consumo di suolo
- Retri urbani di scarsa qualità e/o degradati
- Critici impatti visivi e percettivi





Invariante IV-I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

L'invariante IV del PIT-PPR classifica la zona oggetto delle proposte progettuali nel "6. Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle".

**Indicazioni per le azioni**

[...]preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse [...].

Si ritiene inoltre importante sottolineare quanto riportato nella **Scheda d'Ambito (Ambito 14. Colline di Siena)** di riferimento per il territorio del Comune di Monteroni d'Arbia prestando particolare attenzione alle seguenti **direttive**:

*1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva*

*1.9 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;*

*2.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico-testimoniale evitando nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, contrastando la saldatura lungo gli assi infrastrutturali*

- *salvaguardare le visuali panoramiche che traggono gli insediamenti storici, i rapporti di reciproca intervisibilità e le valenze percettive legate anche alla presenza di elementi di corredo arboreo attorno a emergenze storico-architettoniche e lungo tratti di viabilità fondativa.*

*4. favorire la conservazione "degli elementi di impronta tradizionale dei paesaggi agricoli che si contraddistinguono per la loro multifunzionalità":*

- *contenendo al di fuori delle aree suddette le eventuali nuove espansioni residenziali, artigianali/industriali, quelle turistico-alberghiere ed evitando quelle connesse ad impianti di golf;*

*5. migliorare o ricostituire nei paesaggi agricoli le dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili). Tali indirizzi di riqualificazione o di mantenimento del paesaggio agrario risultano prioritari per gli agroecosistemi aventi funzioni residuali di connettività ecologica tra nuclei e matrici forestali, individuati come "Direttrici di connettività da riqualificare";*

*16. limitare nelle pianure alluvionali e nelle basse colline i processi di urbanizzazione e consumo di suolo agricolo, [...], evitando la saldatura dell'urbanizzato lungo gli assi infrastrutturali e mantenendo gli attuali varchi ineditati.*

Per quanto sopra evidenziato la previsione presenta delle criticità rispetto alla specifica disciplina del PIT-PPR con particolare riferimento ai seguenti contenuti:

- genera una pressione insediativa che potrebbe comportare un consumo di suolo molto elevato con una grande concentrazione di strutture insediative, pesantemente esposte al rischio idraulico.
- tendenza alla dispersione insediativa e all'alto consumo di suolo
- determina una criticità relativamente all'impatto visivo;

Viceversa la disciplina del pit per quest'area evidenzia i seguenti obiettivi, indirizzi e direttive:



- indirizzare le strategie ad una riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, il mantenimento di bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo, il miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi [.....]
- tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e gli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti;
- evitare intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico;
- prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale;
- evitare ulteriori urbanizzazioni di fondovalle e riqualificare le riviere fluviali.
- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse [...]
- assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva
- tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico-testimoniale evitando nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, contrastando la saldatura lungo gli assi infrastrutturali
- salvaguardare le visuali panoramiche che riguardano gli insediamenti storici, i rapporti di reciproca intervisibilità e le valenze percettive legate anche alla presenza di elementi di corredo arboreo attorno a emergenze storico-architettoniche e lungo tratti di viabilità fondativa.

Si evidenzia infine che la previsione oggetto di variante si inserisce all'interno di un'area di matrice agricola che si apre verso il territorio rurale, caratterizzata da un elevato valore paesaggistico, sovrapponendosi alla visuale panoramica e determinando uno sfrangiamento del margine abitato.

In riferimento alle criticità con la disciplina del PIT-PPR ed a quelle legate al nuovo consumo di suolo si rimanda ai contenuti descritti nel contributo n.prot. 0383224 del 07/10/2022 del Settore Valutazione Impatto Ambientale Valutazione Ambientale Strategica allegato al seguente verbale.

### **3-Riqualificazione del margine urbano**

In merito alla classificazione dell'area oggetto di previsioni nella *Tavola 5 "Proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato"* all'interno dell'atto di avvio del procedimento del PSI dei Comuni di Monteroni d'Arbia e Buonconvento ai sensi dell'Art.4 comma 4 della L.R. 65/2014 come *"Ambiti funzionali a qualificare il margine urbano"*, risulta opportuno definire il tessuto edilizio circostante che, da una analisi delle tipologie insediative esistenti, risulta prevalentemente assimilabile a due tipi di morfotipo:

**-T.R.5 "Tessuto puntiforme"** per quanto riguarda l'edificato di matrice più recente situato a sud-ovest rispetto all'area di Tassinai



-”T.R.6 Tessuto a tipologie miste” che si sviluppa in posizione adiacente e oltre il Viale Jhon Kennedy.

Entrambi i morfotipi non sembrano possedere caratteristiche tali da poter essere classificabili come un tessuto sfrangiato di margine del morfotipo T.R.7, ed inoltre risultano ben definiti dalla viabilità esistente (Viale Kennedy) e dal filare alberato adiacente.

L’intervento pertanto non sembra configurarsi come qualificazione di un margine urbano esistente, ma bensì appare come l’apertura di un nuovo fronte costruito il quale andrà ad interessare un’area libera da costruzioni, aperta su di un paesaggio di matrice rurale, che presenta una forte visibilità rispetto ad un contesto caratterizzato da profili collinari ad elevato valore panoramico e paesaggistico.

Nell’ottica di una riprogettazione dell’area volta alla riqualificazione del margine urbano, si ritiene utile recepire e declinare la disciplina riportata nell’*Allegato 2 “Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea”* del PIT-PPR in merito al **morfotipo T.R.5:**

- Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani
- Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all’insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città
- Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica

Si allegano infine i seguenti contributi e le osservazioni dei seguenti Settori regionali:

Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale n.prot. 0358060 del 20/09/2022

Settore Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamento Atmosferico n.prot. 0359606 del 21/09/2022

Settore Turismo, Commercio, e Servizi n.prot. 0374963 del 03/10/2022

Settore Valutazione Impatto Ambientale Valutazione Ambientale Strategica n.prot. 0383224 del 07/10/2022

Il Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.

Si informa che i referenti regionali della pratica sono:

- |                        |                   |   |
|------------------------|-------------------|---|
| - Arch. Luca Signorini | tel. 055-438 5229 | e-mail <a href="mailto:luca.signorini@regione.toscana.it">luca.signorini@regione.toscana.it</a> |
| - Arch. Andrea Furelli | tel. 055-438 2301 | e-mail <a href="mailto:andrea.furelli@regione.toscana.it">andrea.furelli@regione.toscana.it</a> |
| - Elena Rolle          | tel. 055-438 3974 | e-mail <a href="mailto:elena.rolle@regione.toscana.it">elena.rolle@regione.toscana.it</a>       |

Cordiali saluti,

ls/af

Il Responsabile del Settore  
Arch. Marco Carletti





REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

*Direzione Urbanistica*

*Settore Sistema Informativo e Pianificazione del  
Territorio*

AOOGRT/PD Prot. 0398749 Data 19/10/2022 ore 14:06 Classifica A.010.070.  
Questo documento è copia dell'originale informatico predisposto e conservato presso l'Amministrazione scrivente (d.lgs. 82/2005).